

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner,
Christian Kühn (Tübingen), Matthias Gastel, weiterer Abgeordneter und der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/3259 –**

Erbbaurecht im Bundeseisenbahnvermögen

Vorbemerkung der Fragesteller

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat den gesetzlichen Auftrag, anerkannte Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundeseisenbahnen weiterzuführen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Eisenbahnbaugenossenschaften. Diese Genossenschaften haben in Erbbaurecht die Grundstücke von dem BEV gepachtet. Aktuell befinden sich laut Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 19/701 noch 3 056 Wohnungen im Besitz des BEVs. Hinzu kommen Wohnungen in Erbbaurecht auf Grundstücken des BEVs.

Obwohl im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD festgestellt wird, dass „der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen [...] weiterhin groß [ist]“, (Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018, S. 109), werden ehemalige Erbbaugrundstücke zum Höchstgebot verkauft. Dies führt für viele Erbbaurechtsnehmer zu erheblichen Problemen, wie etwa im Fall der Baugenossenschaft München-West (www.sueddeutsche.de/muenchen/2.220/neuhausen-tausende-genossenschaftswohnungen-in-gefahr-1.4019058).

Hinzu kommt, dass angesichts der durchaus beträchtlichen Höhe einiger Erbbauzinsen, wie beispielsweise 4,5 Prozent in Berlin, eine Verlängerung des Erbbaurechtes nicht attraktiv erscheint (www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/erbbau-recht-berlin-ist-noch-in-der-hochzinsphase/21220602.html). Auch besteht, im Gegensatz zu Grundstücken die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft werden, kein Erstzugriffsrecht für Kommunen, um sich Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Es stellt sich die Frage, wie die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens für Zwecke der Wohnraumversorgung gesichert werden können.

1. Welche Grundstücke des BEVs sind im Erbbaurecht an Eisenbahnergenossenschaften vergeben (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

Bayern
Amberg
92224
Ansbach
91522
Aschaffenburg
63739
63741
Augsburg
86150
86156
86159
Fürth
90766
Gemünden
97737
Germering
82110
Hof
95030
95032
Ingolstadt
85051
85053
Kaufbeuren
87600
Kempten (Allg)
87435
Kirchseeon
85614
Lindau (B.)
88131

München
80336
80624
80634
80637
80639
80686
80689
80939
80992
81241
81249
81673
Neu-Ulm
89231
Nürnberg
90429
90441
90459
90471
90478
Passau
94032
Rosenheim
83022
Würzburg
97074
Hessen
Darmstadt
64293
64295
Frankfurt
65934
Fulda
34233
Kassel
34127
34128

Limburg
65549
Wiesbaden
65189
Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf
40223
40229
40233
40472
40591
40599
40627
Erndtebrück
57339
Finnentrop
57413
Fröndenberg
58730
Gevelsberg
58285
Hagen
58089
58093
58095
58097
58099
58135
Kreuztal
57223
Lennestadt
57368
Neubeckum
59269
Paderborn
33098
33102

Plettenberg
58840
Schwerte
58239
Siegen
57072
57074
57076
57080
Wetter
58300
Witten
58452
58455
Wuppertal
42117
42119
42219
42277
42279
42285
42289
42327
Rheinland-Pfalz
Kaiserslautern
67663
Mainz
55122
Saarland
Saarbrücken
66113

Erkenntnisse zur Zahl der Wohneinheiten und der Nutzfläche liegen der Bundesregierung nicht vor. Aus Gründen des Datenschutzes können keine weiteren Angaben gemacht werden.

2. Welche Grundstücke des BEVs sind im Erbbaurecht an andere Erbbau-rechtsnehmer vergeben (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

Baden-Württemberg
Bruchsal
76646
Bayern
Bad Tölz
83646
Bamberg
96052
Bayrischzell
83735
Ellhofen
88171
Lindau (B.)
88131
München
80639
81241
81371
84494
Neusäß
86356
Nürnberg
90453
90471
Regensburg
93051
93053
Weiden
92637
Weiden i.d.OPf.
92637
Würzburg
97084

Berlin
Berlin
10557
12051
12059
12103
12167
12277
13353
13407
13559
13581
13583
13591
Bremen
Bremen
28717
Hessen
Bad Homburg
61352
Niedersachsen
Braunschweig
38126
Goslar
38640
Hildesheim
31134
Northeim
37154
Obernjesa
37124
Seesen
38723
Soltau
29614
Wolfenbüttel
38304

Nordrhein-Westfalen
Bocholt
46397
Bottrop
46242
Dinslaken
46535
46537
Dortmund
44135
44137
Essen
45130
45138
Hattingen
45525
Mülheim
45478
Neubeckum
59269
Oberhausen
46045
46047
46049
46117
46119
46145
46149
Oelde
59302
Paderborn
33102
Recklinghausen
45659
Wesel
46483
Witten
58452

Wuppertal
42389
Rheinland-Pfalz
Limburgerhof
67117
Sachsen
Bobritzsch
9627

Erkenntnisse zur Zahl der Wohneinheiten und der Nutzfläche liegen der Bundesregierung nicht vor. Aus Gründen des Datenschutzes können keine weiteren Angaben gemacht werden.

3. Wie hoch ist der Erbbauzins für die Grundstücke des BEVs, die im Erbbau-recht an Eisenbahnergenossenschaften vergeben sind (bitte in Prozent vom Verkehrswert angeben und nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleit-zahl, Name des Erbbaurechtsnehmers auflisten)?

Das BEV lässt den Verkehrswert von Grundstücken nur dann gutachterlich er-mitteln, wenn ein Verkauf des Grundstücks ansteht. Aussagen zum Prozentsatz des Erbbauzinses am Verkehrswert sind daher nicht möglich.

4. Welche Erbbaurechtsnehmer sind wann von einem Auslaufen des Erbbau-rechts betroffen?

Zu Daten privater Dritter gibt die Bundesregierung aus Datenschutzgründen keine Auskunft. Die Einsicht in Grundbuchdaten ist bei den Grundbuchämtern bei be-rechtigtem Interesse möglich.

5. Wie viele Eisenbahnergenossenschaften haben von einer Verlängerung des Erbbau-rechts Gebrauch gemacht (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Post-leitzahl, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht not-wendig und werden daher nicht erstellt.

6. Wie viele Wohnungsgenossenschaften haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vor dem Auslaufen der Erbbaurechte die Grundstücke exklusiv zu erwerben (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht not-wendig und werden daher nicht erstellt.

7. Wie viele Grundstücke des BEVs sind an nichtgenossenschaftliche Unter-nehmen verkauft worden (bitte nach Bundesland, Gemeinde, Postleitzahl, Unternehmen, Wohneinheiten und Nutzfläche auflisten)?

Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht not-wendig und werden daher nicht erstellt.

8. Mit welcher Begründung entfällt die Erstzugriffsoption für die Erbbaurechtsnehmer, wenn die Restlaufzeit weniger als 60 Monate beträgt?

Bei Erbbaugrundstücken, bei denen die Restlaufzeiten mehr als 60 Monate betragen, ist der potenzielle Interessenkreis beschränkt, so dass auf eine Veräußerung verzichtet wird.

9. Inwiefern werden alle Erbbaurechtsnehmer rechtzeitig vor Eintreten der Frist über die in Frage 8 genannte 60-Monats-Frist informiert, und wenn nein, warum nicht?

Den Erbbaurechtsnehmern ist bekannt, wann die Erbbaurechte auslaufen und wie lange die Restlaufzeiten betragen. Darüber hinaus weist das BEV im Rahmen des regelmäßigen Kontakts die Erbbaurechtsnehmer auf Restlaufzeiten hin.

10. In welchen Fällen wurde zur Kaufpreisermittlung die Immobilienwertermittlungsverordnung oder das sogenannte BEV/GdW-Modell (GdW = Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) angewendet (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl, Name des Erbbaurechtsnehmers, Wohneinheiten, Nutzfläche und Art der Kaufpreisermittlung auflisten)?

In der Mehrheit der Fälle erfolgt bei Verkäufen an anerkannte Sozialeinrichtungen die Bewertung nach dem GdW-Modell. Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht notwendig und werden daher nicht erstellt.

11. Wie wirkt sich die Anzahl der wohnungsfürsorgeberechtigten Mieterinnen und Mieter konkret preismindernd aus, und wenn nein, warum nicht?
12. In welcher Höhe wirkt sich die Zahl der wohnungsfürsorgeberechtigten Mieterinnen und Mieter kaufpreismindernd aus, gibt es einen festen Betrag pro Mieterin und Mieter, und warum, wenn nein, warum nicht?

Die Fragen 11 und 12 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts werden die Bodenwerte diskontiert und die Barwerte der Erbbaurechte mit dem vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Zinssatz WU0004 berechnet. Diesem Zinssatz wird nach dem GdW-Modell ein Zuschlag hinzugerechnet. Dieser richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten und dem Anteil der Wohnungsfürsorgeberechtigten je Erbbaurechtsvertrag. Bei 100 Prozent Anteil Wohnungsfürsorgeberechtigter Mieterinnen und Mieter beträgt dieser Zuschlag bei:

- eine bis sechs Wohnungen 2 Prozentpunkte,
- sieben bis zwölf Wohnungen 3 Prozentpunkte,
- ab 13 Wohnungen 4 Prozentpunkte.

Übersteigt die Summe von WU0004 und dem Zuschlag 5,5 Prozent, wird der Abzinsungssatz auf 5,5 Prozent gekappt. Daher sinkt dieser Zuschlag proportional zur Zahl der Wohnungsfürsorgeberechtigten.

13. In wie vielen Fällen und in welcher Höhe kam es bei einem Verkauf zu einer Minderung des Kaufpreises (bitte nach Bundesland, Name der Gemeinde, Postleitzahl auflisten), und warum?

Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht notwendig und werden daher nicht erstellt.

14. In wie vielen Fällen kam es bei einem Verkauf zu einem Verkauf nach Bieterverfahren, und warum?

Entsprechende Statistiken sind für die Aufgabenerledigung des BEV nicht notwendig und werden daher nicht erstellt.

15. Welche Formen der Wertermittlung werden bei Verkäufen angewendet, und warum?

Bei Verkäufen wird eine Wertermittlung nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. Lediglich beim Verkauf von Erbbaugrundstücken an betriebliche Sozialeinrichtungen (Eisenbahnerbaugenossenschaften) ist eine Bewertung des Erbbaugrundstückes nach dem GdW-Modell möglich. Die betriebliche Sozialeinrichtung hat aber in diesen Fällen die Wahl zwischen den Bewertungsmodellen.

16. Inwieweit werden die Ergebnisse der Bewertung inklusive der berücksichtigten Parametern den Genossenschaften offen dargelegt?

Bei Bewertungen nach dem BEV/GdW-Modell ist den Eisenbahnerbaugenossenschaften lediglich der gutachterlich zu ermittelnde angepasste Bodenrichtwert nicht bekannt. Dieser wird ihnen daher mitgeteilt. Die Gutachten selbst werden den Erwerbern nicht ausgehändigt.

17. Inwieweit ergeben sich Auswirkungen auf den Wert, wenn das Gebäude innerhalb eines Gebiets mit Erhaltungssatzung liegt?

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich im Rahmen des gutachterlich zu ermittelnden Bodenwerts. Dieser wird sowohl bei einer Ermittlung nach dem GdW-Modell als auch der ImmoWertV berücksichtigt.

18. Inwieweit gibt es in der Bundesregierung Überlegungen, das Modell der Verbilligten Abgabe und des Erstzugriffs für Kommunen, das bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angewendet wird, auf das Bundeseisenbahnvermögen auszuweiten, und wenn nein, warum nicht?

19. Wie bewertet es die Bundesregierung, ein Verkaufsmoratorium für Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens einzuführen, bis das Modell der verbilligten Abgabe auf das BEV übertragen worden ist?

Die Fragen 18 und 19 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mit dem GdW/BEV-Modell besteht für den Bereich des BEV ein ausreichendes und bewährtes Angebot. Das Modell berücksichtigt insbesondere die Stellung des BEV als Sondervermögen des Bundes mit einem eigenständigen und gesetzlich abschließend geregelten Aufgabenkreis (§ 3 Absatz 2 des Bundeseisenbahnneugliederungsgesetzes). Das Modell hat sich auch in Hochpreislagen wie München

und Frankfurt am Main bewährt, sodass eine Ausweitung der für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bestehenden Regelungen zur verbilligten Abgabe an Kommunen sowie die Erstzugriffsoption nicht notwendig ist.

20. Inwieweit bestehen Potentiale von Ergänzungsbauten bei den Erbbaurechtsnehmern oder wie schätzt die Bundesregierung diese ein, und wenn nein, warum nicht?

Die Zulässigkeit von Ergänzungsbauten ist im Einzelfall anhand des jeweils geltenden Bauplanungs- und ordnungsrechts durch die zuständigen Behörden zu prüfen.